

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. им. Крупской, 96

Мурадян Е.И.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Muradyan', written over a horizontal line.

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0301007:6, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. им. Крупской, 96, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», где для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.
7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство индивидуального жилого дома.

Объемно-планировочные решения проектируемого индивидуального жилого дома разрабатываются с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные» и позволяют обеспечить комплекс помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома.

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 66 м²;
- общая площадь – 110 м²;
- строительный объем - 296 м³;
- максимальная высота – 8 м;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 176 кв.м, из чего следует что размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, для территориальной зоны Ж-1.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с тем, что площадь земельного участка, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков для территориальной зоны Ж-1, размещение проектируемого индивидуального жилого дома с соблюдением предельных

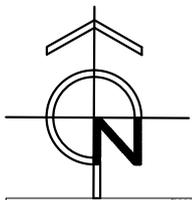
параметров разрешенного строительства, невозможно, что препятствует его эффективному использованию.

На прилагаемом графическом описании (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

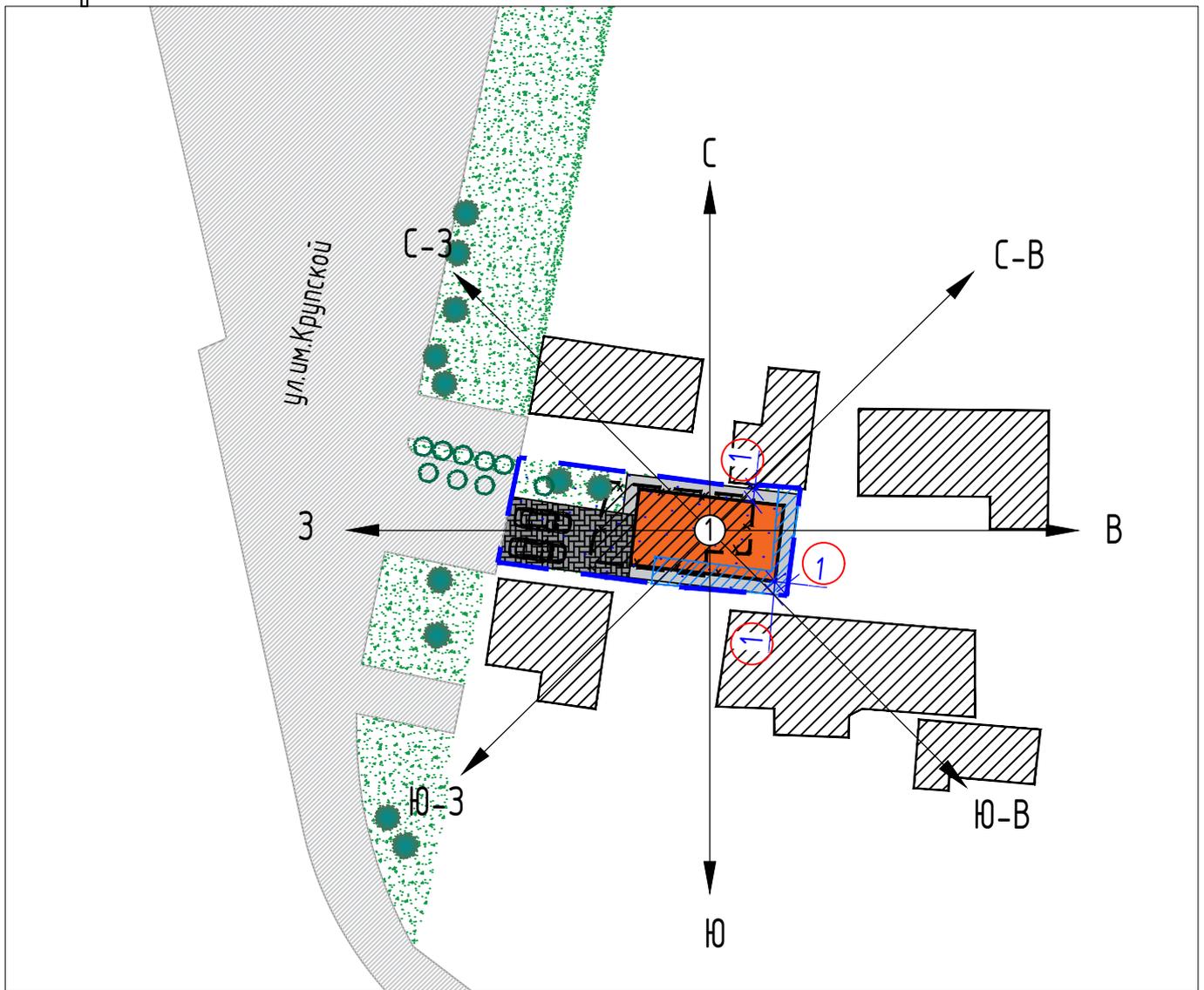
Размещение проектируемого жилого дома с планируемым отклонением от предельных параметров в охранной зоне газопровода согласовано с АО «КРАСНОДАРГОРГАЗ» о чем получено заключение №30 от 23.11.2020г.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая сложившуюся застройку и *размер рассматриваемого земельного участка, который меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков*, что препятствует его эффективному использованию и является основанием для обращения за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение проектируемого к строительству индивидуального жилого с планируем отклонением от предельных параметров со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с северной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до боковой грани проектируемого индивидуального жилого дома с южной стороны – 1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка до задней грани проектируемого индивидуального жилого дома (восточная сторона) – 1 м.

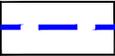


Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке
М 1:500



кадастровый номер земельного участка - 23:43:0301007:6, площадь земельного участка - 176 кв.м,
планируемая площадь застройки - 66 кв.м, планируемый процент застройки - 37,5%

Условные обозначения

 -граница землепользования	 -травяной газон (озеленение)
 -проектируемый индивидуальный жилой дом	 -декоративные и фруктовые деревья и кустарники (элементы благоустройства)
 -существующий жилой дом, подлежащий сносу (к/н 23:43:0301007:25)	 -дорожное покрытие (подъезды и подходы)
 -существующие объекты капитального строительства	 -плиточное покрытие
	 -парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен в 3,4,5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)* и в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный"

 -охранная зона газопровода	 -3 пояс ЗСО артезианских скважин
--	---

*максимальная высота проектируемого объекта - 8 м